

Plan Local d'Urbanisme

5

REGLEMENT

Département de l'Ain



Commune de
AMBERIEUX-en-Dombes

*Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal approuvant la
modification N°1 et la révision
avec examen conjoint N°1
Le Maire,*



Ambérieux en Dombes, le

2 0 JUL. 2017

PLU approuvé le 20 février 2014

Modification simplifiée N°1 approuvée le 19 mai 2016

Modification N°1 approuvée le **2 0 JUL. 2017**

Révision avec examen conjoint approuvée le **2 0 JUL. 2017**



P. GAUDIN Paysagiste d.p.l.g. - R. BENOIT Architecte d.p.l.g. - D. GOVIN Architecte d'intérieur
Membres de la S.C.M. Atelier du Triangle

Éspace Georges Milton-Eiche - 12 rue Pasteur - 42300 ROANNE - Tél. : 04 77 67 83 06 - Fax : 04 77 67 83 07 - Email : urbanisme@realites-be.fr



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE

Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES 3

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS	4
ARTICLE DG 3 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE ET RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS	4
ARTICLE DG 4 - PERMIS DE DÉMOLIR	4
ARTICLE DG 5 - ADAPTATION MINEURE	5
ARTICLE DG 6 - NON APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1	5
ARTICLE DG 7 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

RÈGLEMENT DE LA ZONE UA	8
RÈGLEMENT DE LA ZONE UB	13
RÈGLEMENT DE LA ZONE UBc	19
RÈGLEMENT DE LA ZONE UBe.....	24
RÈGLEMENT DE LA ZONE UC	29
RÈGLEMENT DE LA ZONE UL	34

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES    URBANISER 39

RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU	40
---------------------------------	----

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 45

RÈGLEMENT DES ZONES A ET AH.....	46
-----------------------------------	----

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

..... 53

RÈGLEMENT DES ZONES N.....	54
RÈGLEMENT DES ZONES NN	59
RÈGLEMENT DES ZONES NL.....	65

ANNEXES 70





TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune **d'Ambérieux-en-Dombes**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme.

b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L11-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes:

- le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code des Communes
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural
- le Code de l'Environnement

- les autres législations et réglementations en vigueur

c) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique.

d) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir; les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les **co-lotis**.

Article DG 3 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE ET RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

En application de l'article L11-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dans toutes les zones du PLU., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

De même, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article DG 4 - PERMIS DE DÉMOLIR

En application des articles L.421-3 et R.421-28e du Code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones UA, UB, UC du centre bourg d'Ambérieux-en-Dombes.



Article DG 5 - ADAPTATION MINEURE

Les dispositions des articles 3 à 12 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Article DG 6 - NON APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1

Cet article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme stipule que «dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune d'Ambérieux-en-Dombes s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

Ex : les reculs par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent pour chaque construction et non pas uniquement pour la limite de l'opération.

Article DG 7 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines : UA - UB - UBc - UBe - UC- - UL**

(articles L.123.1 - L.123.2 - R. 123-4 - R.123.5)

«Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

(R.123-5)

- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser :**

1AU

(articles L123.1 - R.123.4 - R.123.6)

«Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme».

- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles : A - Ah**

(articles L.123.1 - R.123.4 - R.123.7)

«Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A».

- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières: N – Nn - NL**

(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)



«Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence

d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels».



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

RAPPEL

Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble du projet dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA représente la partie centrale dense du bourg d'Ambérieux en Dombes, où le bâti ancien est dominant. Les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

La zone UA comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- les constructions à usage agricole et forestier
- les constructions à usage industriel
- les entrepôts
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment
- les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs
- le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées

- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme, quelles qu'elles soient et quelle que soit leur taille : mares, prairies.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et / ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.
- les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines et à condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis des habitations environnantes et de la qualité même du bourg: nuisances olfactives, sonores, rejets atmosphériques et de prendre en compte le trafic généré afin qu'il reste modéré et adapté à l'infrastructure existante.
- les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 (7') C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmites, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement... Comme le dispose le R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme, de tels travaux dans les



secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme seront précédés d'une déclaration préalable.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 Accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de g  ne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres.

La création de nouveaux accès sur les routes départementales est soumise à autorisation de l'autorité compétente.

2 Voirie :

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle desservant plus de deux logements doit intégrer la circulation des piétons en toute sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans nécessiter de marche arrière.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes,

conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4   lectricit  , téléphone et télédistribution :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

5   clairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales



applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique
- soit avec un retrait compatible avec le bon ordonnancement des constructions voisines.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et f ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit selon un retrait minimum de 3 mètres.

L'implantation des constructions en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies peut être imposée.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif, des équipements publics est libre.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Une hauteur différente peut être admise ou imposée lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier en cas de recherche d'unité architecturale par le maintien d'une ligne de faîtage. La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif et des équipements est libre.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 Mouvements de sols :

Les exhaussements de sol ne doivent pas dépasser 1 mètre mesuré à partir du niveau du terrain naturel.

La pente des talus ne doit pas excéder 20%.

2 Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur.



La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Elles doivent être constituées de haies vives d'essence locale éventuellement doublées d'un simple grillage sur potelets métalliques.

Le grillage ou éléments occultant adaptés peuvent être fixés sur un muret plein d'une hauteur maximale de 0.60 mètre.

La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

3 Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions et les aménagements doivent respecter les continuités des façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements. La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

4 Façade et menuiserie :

Les enduits de façade doivent être à grains fins. Les teintes vives et le blanc pur sont interdits.

Les menuiseries extérieures devront avoir des tons neutres ou traitées en bois apparent. La couleur blanche est interdite.

5 Toiture :

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %.

Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément

restreint de liaison.

Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées dans le cas de toiture végétalisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les forêts seront supérieurs ou égaux à 0,40 mètre en façade et 0.20 mètres en pignon, sauf le long des murs implantés en limite séparative.

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de teinte rouge ou rouge vieilli. Les matériaux ayant l'aspect de tuiles peuvent être posés sur des plaques prévues à cet effet. Dans ce cas, la sous-face apparente en débord doit être composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux piscines, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

6 Ouvertures dans les toitures :

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc ...).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès. Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :



- 2 places de stationnement par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation;
- 1 place de stationnement par logement créé dans le cas de réhabilitations à usage d'habitation.
- 1 place de stationnement par tranche de 30 m   de surface de plancher pour les activités de services, d'hôtel, de restaurant et de bureau.

Il est exigé en plus :

- 1 place de stationnement pour deux employés dans le cas des hôtels et des restaurants.
- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre par 200 m  .

Les plantations d'arbres et de haies devront être constituées des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le laurier-sauce).

Les haies devront être constituées de trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 30 % par une espèce) dont une espèce persistante qu maximum (mais pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, les cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise et le laurier sauce).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIÈRES

ARTICLE UA 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement aux nouvelles technologies de communication et d'information dans les opérations group  es.



RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

RAPPEL

Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble du projet dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB recouvre les secteurs périphériques du bourg.
Le tissu urbain est moins dense que dans le bourg. La vocation principale est l'habitat individuel, groupé et collectif.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole, forestier,
- les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial,
- les entrepôts,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment,
- les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir,
- le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre

du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme, quelles qu'elles soient et quelle que soit leur taille : mares, prairies,

- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de tous secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme sauf les secteurs humides de type étangs, pour lesquels les assèchements sont permis et les affouillements ainsi que les exhaussements sont autorisés sous certaines conditions (article 2)

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et / ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés.
- dans tous secteurs humides de type étangs délimités au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme, tout affouillement et exhaussement du sol à condition qu'il soit lié à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces étangs et conforme aux usages locaux. Comme le dispose le R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme, seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, les travaux ayant pour effet de



modifier les secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme.

- les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 (7') C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement... Comme le dispose le R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme, de tels travaux dans les secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme seront précédés d'une déclaration préalable.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 Accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique. Dans ce sens, un recul des portails de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile est imposé chaque fois que l'accès à la parcelle peut présenter une gêne ou un risque par rapport à la circulation publique.

De plus, les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation, notamment sur les routes départementales si un accès existe.

Pour des raisons de sécurité, aucun nouvel accès ne sera créé sur les routes départementales 82, 66 et 66 D, en dehors des voiries publiques prévues par emplacement réservés.

2 Voirie :

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle desservant plus de deux logements doit intégrer la circulation des piétons en toute sécurité.

Les voies doivent être adaptées aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement



des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4   lectricit  , téléphone et télédistribution :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

5   clairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UB 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'un alignement existant sur les propriétés voisines,
- pour les extensions de constructions existantes implantées avec

un recul inférieur,

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative si la hauteur en limite séparative n'excède pas 3 mètres ou si elle s'appuie sur une construction existante.
- soit en retrait de 3 mètres minimum

Une implantation différente peut être admise pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.



La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.
Une hauteur différente peut être admise ou imposée lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier en cas de recherche d'unité architecturale par le maintien d'une ligne de faîtage.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 Mouvements de sols :

Les exhaussements de sol ne doivent pas dépasser 1 mètre mesuré à partir du niveau du terrain naturel.

La pente des talus ne doit pas excéder 20%.

2 Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Elles doivent être constituées de haies vives d'essence locale éventuellement doublées d'un simple grillage sur potelets métalliques.

Le grillage ou éléments occultant adaptés peuvent être fixés sur un muret plein d'une hauteur maximale de 0.60 mètre.

La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

3 Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions et les aménagements doivent respecter les continuités

des façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements. La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

4 Façade et menuiserie :

Les enduits de façade doivent être à grains fins. Les teintes vives et le blanc pur sont interdits.

Les menuiseries extérieures devront avoir des tons neutres ou traitées en bois apparent. La couleur blanche est interdite.

5 Toiture :

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes de teinte rouge ou rouge vieilli. Les matériaux ayant l'aspect de tuiles peuvent être posés sur des plaques prévues à cet effet. Dans ce cas, la sous-face apparente en débord doit être composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.

Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.

Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées dans le cas de toiture végétalisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées.



Les forgets seront supérieurs ou égaux à 0,40 mètre en façade et 0.20 mètres en pignon, sauf le long des murs implantés en limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux piscines, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

6 Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement v  g  tal  s  es sont autorisées.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès. Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation et pour les réhabilitation,
- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les activités de services, d'hôtel, de restaurant et de bureau.

Il est exigé en plus :

- 1 place de stationnement pour deux employés dans le cas des hôtels et des restaurants,

- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, peuvent être admises les possibilités suivantes

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- le versement de la participation prévue à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 200 m².

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations.

10% d'espaces libres dans les opérations de plus de 4 logements.

Les plantations d'arbres et de haies devront être constituées des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le laurier-



sauce).

Les haies devront être constituées de trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 30 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (mais pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le laurier-sauce).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UB 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement aux nouvelles technologies de communication et d'information dans les opérations groupées.



RÈGLEMENT DE LA ZONE UBc

RAPPEL

Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble du projet dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UBc est une zone destinée à l'accueil d'activités essentiellement commerciales.

La vocation de la zone est de privilégier le commerce de proximité et d'échelle locale.

zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 (7°) du Code de l'Urbanisme, quelles qu'elles soient et quelle que soit leur taille : mares, prairies,

ARTICLE UBc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les habitations à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants dans la zone et à condition d'être intégrées accolées aux bâtiments d'activités et sous réserve que la surface de plancher soit inférieure à 150 m².

- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et / ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UBc 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- les constructions à usage agricole et forestier,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2,
- les constructions à usage industriel, artisanal, de bureau, d'hôtel,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment,
- les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir,
- le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de toutes

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UBc 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 Accès :



Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de g  ne ou de risque pour la circulation publique. Dans ce sens, un recul des portails de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile est imposé chaque fois que l'accès à la parcelle peut présenter une gêne ou un risque par rapport à la circulation publique.

De plus, les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès doivent avoir une largeur de 4 mètres minimum.

2 Voirie :

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UBc 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire,

  tre assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4   lectricit  , téléphone et télédistribution :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain et resteront à la charge de l'aménageur.

5   clairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UBc 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UBc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres par



rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'un alignement existant sur les propriétés voisines,
- pour les extensions de constructions existantes implantées avec un recul inférieur,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UBc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance équivalente à la moitié de la différence d'altitude compt  e horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche sans être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UBc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UBc 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé

ARTICLE UBc 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel

préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet des constructions. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur totale des constructions est limitée à 9 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc).

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UBc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 Mouvements de sols :

Les exhaussements de sol ne doivent pas dépasser 1 mètre mesuré à partir du niveau du terrain naturel.

La pente des talus ne doit pas excéder 20%.

2 Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Elles doivent être constituées de haies vives d'essence locale éventuellement doublées d'un simple grillage sur potelets métalliques.

Le grillage ou éléments occultant adaptés peuvent être fixés sur un muret plein d'une hauteur maximale de 0.60 mètre.

La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

3 Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.



Les constructions et les aménagements doivent respecter les continuités des façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements. La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

4 Façade et menuiserie :

Les enduits de façade doivent être à grains fins. Les teintes vives et le blanc pur sont interdits.

Les menuiseries extérieures devront avoir des tons neutres ou traitées en bois apparent. La couleur blanche est interdite.

5 Toiture :

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 10% :

Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux de teinte rouge ou rouge vieilli. Les matériaux ayant l'aspect de tuiles peuvent être posés sur des plaques prévues à cet effet. Dans ce cas, la sous-face apparente en débord doit être composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures de piscines, ni aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

6 Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des

  nergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement v  g  tal  s  es sont autorisées.

ARTICLE UBc 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation
- 1 place de stationnement par tranche de 30 m' de surface de plancher pour les autres constructions

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE UBc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre ou d'un arbuste par 200 m².

Des écrans de verdure, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

Les plantations d'arbres et de haies devront être constituées des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le laurier-sauce).

Les haies devront être constituées de trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 30 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (mais pas d'espèces



ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le laurier-sauce).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UBc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UBc 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UBc 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement aux nouvelles technologies de communication et d'information.



RÈGLEMENT DE LA ZONE UBe

RAPPEL

Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble du projet dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UBe est une zone destinée à l'accueil de constructions économiques relevant des fonctions d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services, d'entrepôts, de restauration ou d'hôtel.

des caravanes isolées

- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme, quelles qu'elles soient et quelle que soit leur taille : mares, prairies.

ARTICLE UBe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UBe 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- les constructions à usage agricole et forestier
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- les constructions à usages commerciaux autres que celles mentionnées à l'article 2
- les constructions à usage hôtelier ou de restauration
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts de véhicules usagés et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment
- les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir
- le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois,

- les habitations à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants dans la zone et à condition d'être accolées aux bâtiments d'activités et sous réserve que la surface de plancher soit inférieure à 150 m²
- les activités commerciales sous réserve qu'elles soient liées à une activité de production implantée dans la zone
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et / ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.



SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UBe 3 - ACCÈS ET VOIRIE

3 Accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique. Dans ce sens, un recul des portails de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile est imposé chaque fois que l'accès à la parcelle peut présenter une gêne ou un risque par rapport à la circulation publique.

De plus, les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès doivent avoir une largeur de 4 mètres minimum,

Le long de la RD904, les accès doivent être étudiés pour ne présenter aucun risque ou gêne par rapport à la sécurité quant à la circulation sur la voie publique.

4 Voirie :

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UBe 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, ou devra diriger ses eaux pluviales vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

Dans tous les cas, l'aménagement devra prévoir un système d'infiltration des eaux pluviales. Dans le cas où l'infiltration totale ou partielle serait impossible, un dispositif de rétention de celles-ci doit être prévu, de façon que les rejets dans le milieu naturel après aménagement soit au plus équivalent à ce qu'ils étaient avant aménagement.

Un dispositif de prétraitement des eaux de ruissellement avant rejet dans le milieu naturel sur espaces circulés par des engins automobiles est obligatoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 Électricité, téléphone et télédistribution :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.



Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain et resteront à la charge de l'aménageur.

5 Éclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UBe 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UBe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'un alignement existant sur les propriétés voisines,
- pour les extensions de constructions existantes implantées avec un recul inférieur,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UBe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance équivalente à la moitié de la différence d'altitude comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche sans être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension de

constructions existantes implantées avec un retrait inférieur.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UBe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UBe 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le CES est fixé à 0,5.

ARTICLE UBe 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet des constructions. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur totale des constructions est limitée à 9 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc)

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UBe 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Mouvements de sols :

Les exhaussements de sol ne doivent pas dépasser 1 mètre mesuré à partir du niveau du terrain naturel.

La pente des talus ne doit pas excéder 20%.

2 Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le



paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Elles doivent être constituées de haies vives d'essence locale éventuellement doublées d'un simple grillage sur potelets métalliques.

Le grillage ou éléments occultant adaptés peuvent être fixés sur un muret plein d'une hauteur maximale de 0.60 mètre.

La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

3 Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions et les aménagements doivent respecter les continuités des façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements. La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

4 Façade et menuiserie :

Les enduits de façade doivent être à grains fins. Les teintes vives et le blanc pur sont interdits.

Les menuiseries extérieures devront avoir des tons neutres ou traitées en bois apparent. La couleur blanche est interdite.

5 Toiture :

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 10%.

Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux de teinte rouge ou rouge vieilli. Les matériaux ayant l'aspect de tuiles peuvent être posés sur des plaques prévues à cet effet. Dans ce cas, la sous-face apparente en débord doit être composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures de piscines, ni aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

6 Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UBe 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation
- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher pour les activités de services, de commerce, d'hôtel, de



restaurant et de bureau.

Il est exigé en plus :

- 1 place de stationnement pour deux employés dans le cas des hôtels et des restaurants
- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE UBe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre ou d'un arbuste par 200 m².

Des écrans de verdure, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

Les plantations d'arbres et de haies devront être constituées des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le laurier-sauce).

Les haies devront être constituées de trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 30 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (mais pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le laurier-sauce).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UBe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UBe 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UBe 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement aux nouvelles technologies de communication et d'information.



RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

RAPPEL

Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble du projet dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC représente une extension linéaire le long de la route départementale 82 et de la voie communale 4, au Nord du Bourg.
Cette zone n'est pas destinée à être densifiée en raison d'un assainissement insuffisant, d'une problématique de sécurité routière et d'un éloignement du Bourg.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- les constructions à usage agricole et forestier
- les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial
- les constructions à usage de bureaux, d'hôtel
- les nouvelles constructions à usage d'habitation
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment
- les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir,
- le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées

- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 (7) du Code de l'Urbanisme, quelles qu'elles soient et quelle que soit leur taille : mares, prairies
- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de tous secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme sauf les secteurs humides de type étangs, pour lesquels les assèchements sont permis et les affouillements ainsi que les exhaussements sont autorisés sous certaines conditions (article 2)

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et / ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.
- la construction d'annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² et piscines dans la mesure où elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante.



- dans tous secteurs humides de type étangs délimités au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme, tout affouillement et exhaussement du sol à condition qu'il soit lié à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces étangs et conforme aux usages locaux. Comme le dispose le R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme, seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, les travaux ayant pour effet de modifier les secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme.

- les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 (7) C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement... Comme le dispose le R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme, de tels travaux dans les secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 (7) du Code de l'Urbanisme seront précédés d'une déclaration préalable.

- les constructions et occupations du sol respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de respecter la réglementation en vigueur concernant les oléoducs.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 Accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de g  ne ou de risque pour la circulation publique. Dans ce sens, un recul des portails de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile est imposé

chaque fois que l'accès à la parcelle peut présenter une gêne ou un risque par rapport à la circulation publique.

De plus, les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation, notamment sur les routes départementales.

Pour des raisons de sécurité, aucun nouvel accès ne sera créé sur la route départementale 82.

2 Voirie :

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle de desserte doit intégrer la circulation des piétons en toute sécurité.

Les voies doivent être adaptées aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de g  ne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 Assainissement des eaux usées :

Pour toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées,



un dispositif d'assainissement individuel efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Pour toute construction, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4   lectricit  , téléphone et télédistribution :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

5   clairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées

ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'un alignement existant sur les propriétés voisines,
- pour les extensions de constructions existantes implantées avec un recul inférieur,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative si la hauteur en limite séparative n'excède pas 3 mètres ou si elle s'appuie sur une construction existante.
- soit en retrait de 3 mètres minimum

Une implantation différente peut être admise pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UC 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel



préexistant avant tous travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres. La hauteur maximum des annexes est limitée à 3 mètres.

Une hauteur différente peut être admise ou imposée lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier en cas de recherche d'unité architecturale par le maintien d'une ligne de faîtage.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 Mouvements de sols :

Les exhaussements de sol ne doivent pas dépasser 1 mètre mesuré à partir du niveau du terrain naturel.

La pente des talus ne doit pas excéder 20%.

2 Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Elles doivent être constituées de haies vives d'essence locale éventuellement doublées d'un simple grillage sur potelets métalliques.

Le grillage ou éléments occultant adaptés peuvent être fixés sur un muret plein d'une hauteur maximale de 0.60 mètre.

La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

3 Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous

leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions et les aménagements doivent respecter les continuités des façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements. La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

4 Façade et menuiserie :

Les enduits de façade doivent être à grains fins. Les teintes vives et le blanc pur sont interdits.

Les menuiseries extérieures devront avoir des tons neutres ou traitées en bois apparent. La couleur blanche est interdite.

5 Toiture :

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %.

Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les forêts seront supérieurs ou égaux à 0,40 mètre en façade et 0.20 mètres en pignon, sauf le long des murs implantés en limite séparative.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes de teinte rouge ou vieillie. Les matériaux ayant l'aspect de tuiles peuvent être posés sur des plaques prévues à cet effet.



Dans ce cas, la sous-face apparente en débord doit être composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux piscines, ni aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

6 Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 200 m².

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations

Les plantations d'arbres et de haies devront être constituées des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le laurier-sauce);

Les haies devront être constituées de trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 30 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (mais pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le laurier-sauce).

SECTION III – Possibilités maximales de l'occupation du sol

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIÈRES

ARTICLE UC 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UC 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé



RÈGLEMENT DE LA ZONE UL

RAPPEL

Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble du projet dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UL est une zone destinée à l'accueil d'équipements dont la proximité avec l'habitat n'est pas souhaitable. Elle accueille notamment le camping.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

- les constructions à usage agricole et forestier,
- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services, d'entrepôts, d'hôtels,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 (7  ) du Code de l'Urbanisme, quelles qu'elles soient et quelle que soit leur taille mares, prairies,

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

SOUMISES    DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les constructions à usage d'habitation uniquement pour la surveillance et le gardiennage des constructions et installations autorisées. La surface de plancher sera limitée à 150 m².
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et / ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés :

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 Accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de g  ne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.



2 Voirie :

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4   lectricit  , téléphone et télédistribution :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

5   clairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait, à une distance équivalente à la moitié de la différence d'altitude compt  e horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche sans être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ



Non réglementé

ARTICLE UL 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOI (C.E.S.)

Non réglementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet des constructions (faîtage ou acrotère). Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres. La hauteur maximum des annexes est limitée à 3 mètres.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 Mouvements de sols :

Les exhaussements de sol ne doivent pas dépasser 1 mètre mesuré à partir du niveau du terrain naturel.

La pente des talus ne doit pas excéder 20%.

2 Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Elles doivent être constituées de haies vives d'essence locale éventuellement doublées d'un simple grillage sur potelets métalliques.

Le grillage ou éléments occultant adaptés peuvent être fixés sur un muret plein d'une hauteur maximale de 0.60 mètre.

La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par

l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

3 Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions et les aménagements doivent respecter les continuités des façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements. La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

4 Façade et menuiserie :

Les enduits de façade doivent être à grains fins. Les teintes vives et le blanc pur sont interdits.

Les menuiseries extérieures devront avoir des tons neutres ou traitées en bois apparent. La couleur blanche est interdite.

5 Toiture :

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 10%.

Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les toitures doivent être couvertes de matériaux de teinte rouge ou rouge vieilli. Les matériaux ayant l'aspect de tuiles peuvent être posés sur des plaques prévues à cet effet. Dans ce cas, la sous-face apparente en débord doit être composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.



Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures de piscines, ni aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, laurier-sauce).

6 Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 200 m².

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations.

Les plantations d'arbres et de haies devront être constituées des

essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le laurier-sauce).

Les haies devront être constituées de trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 30 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (mais pas d'espèces ornementales, ni d'espèces).

Dans les secteurs identifiés au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme concernant des haies et alignements d'arbres, il est impératif de :

- préserver, maintenir ou remplacer les haies et alignements d'arbres identifiés,
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation des haies et alignements d'arbres (seules des essences locales seront utilisées pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UL 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES



Non réglementé

ARTICLE UL 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement aux nouvelles technologies de communication et d'information.



TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER



RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

RAPPEL

Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble du projet dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU est vouée à l'extension du Bourg d'Ambérieux-en-Dombes. Elle aura pour vocation principale l'habitat principalement groupé, collectif et pourra accueillir des fonctions complémentaires de proximité comme les commerces et les services.

L'urbanisation de la zone 1AU se fera au fur et à mesure de la réalisation des dessertes et des réseaux.

La zone 1AU est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole et forestier
- les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, excepté ceux intégrés au sein d'un bâtiment
- les garages collectifs de caravanes, l'aménagement des terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations

légères de loisir

- le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme, quelles qu'elles soient et quelle que soit leur taille : mares, prairies

Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de tous secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'urbanisme sauf les secteurs humides de type étangs, pour lesquels les assèchements sont permis et les affouillements ainsi que les exhaussements sont autorisés sous certaines conditions (article 2).

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et / ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés.
- dans tous secteurs humides de type étangs délimités au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme, tout affouillement et exhaussement du sol à condition qu'il soit lié à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à



l'exploitation de ces étangs et conforme aux usages locaux. Comme le dispose le R421-23 (h) du Code de l'urbanisme, seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, les travaux ayant pour effet de modifier les secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme.

- les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 (7') C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmites, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement. Comme le dispose le R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme, de tels travaux dans les secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'urbanisme seront précédés d'une déclaration préalable.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 Accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique. Dans ce sens, un recul des portails de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile est imposé chaque fois que l'accès à la parcelle peut présenter une gêne ou un risque par rapport à la circulation publique.

De plus, les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation, notamment

sur les routes départementales si un accès existe.

2 Voirie :

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle doit intégrer la circulation des piétons en toute sécurité.

Les voies doivent être adaptées aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :



Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4   lectricit  , téléphone et télédistribution :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain dans les opérations d'ensemble et resteront à la charge de l'aménageur.

5   clairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- quand l'implantation des constructions voisines le justifie

- dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative si la hauteur en limite séparative n'excède pas 3 mètres ou si elle s'appuie sur une construction existante.
- soit à une distance équivalente à la moitié de la différence d'altitude compt  e horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche sans être inférieure à 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences



fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres. La hauteur maximum des annexes est limitée à 3 mètres.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 Mouvements de sols :

Les exhaussements de sol ne doivent pas dépasser 1 mètre mesuré à partir du niveau du terrain naturel

La pente des talus ne doit pas excéder 20%.

2 Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, à l'exclusion des tons vifs et du blanc pur.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Elles doivent être constituées de haies vives d'essence locale éventuellement doublées d'un simple grillage sur potelets métalliques.

Le grillage ou éléments occultant adaptés peuvent être fixés sur un muret plein d'une hauteur maximale de 0.60 mètre.

La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

3 Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions et les aménagements doivent respecter les continuités des façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements. La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du

terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

4 Façade et menuiserie :

Les enduits de façade doivent être à grains fins. Les teintes vives et le blanc pur sont interdits.

Les menuiseries extérieures devront avoir des tons neutres ou traitées en bois apparent. La couleur blanche est interdite.

5 Toiture :

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %.

Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les forêts seront supérieurs ou égaux à 0,40 mètre en façade et 0.20 mètres en pignon, sauf le long des murs implantés en limite séparative.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes de teinte rouge ou rouge vieilli. Les matériaux ayant l'aspect de tuiles peuvent être posés sur des plaques prévues à cet effet. Dans ce cas, la sous-face apparente en débord doit être composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.



6 Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation et pour les réhabilitations.
- 1 place de stationnement par tranche de 30 m2 de surface de vente pour les activités commerciales et de services.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Dans les opérations de plus de 4 logements, 10% minimum de la superficie de l'opération devra être traitée en espaces verts paysagers.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 200 m2.

Les plantations d'arbres et de haies devront être constituées des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le laurier-

sauce);

Les haies devront être constituées de trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 30 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (mais pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le laurier-sauce).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV - Conditions techniques particulières

ARTICLE 1AU 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement aux nouvelles technologies de communication et d'information dans les opérations group  es.



TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



RÈGLEMENT DES ZONES A ET Ah

RAPPEL

Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble du projet dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone agricole A est à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

La zone A comporte un secteur Ah de taille et de capacité d'accueil limité, dans lequel des constructions isolées, principalement d'habitat, sont présentes.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES    DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone A :

Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole (se reporter à la définition du Code rural), notamment :

- tous les bâtiments agricoles et installations nécessaires à

l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et la vente de produits agricoles issus des exploitations en place,

- les installations de tourisme à la ferme à condition d'être réalisées par aménagement de bâtiments existants,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante, dans la limite de deux habitations par exploitation, d'une surface de plancher de 250 m² maximum, ainsi que d'une implantation de ces habitations à proximité des bâtiments agricoles.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et / ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions et occupations du sol respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de respecter la réglementation



en vigueur concernant les oléoducs.

L'adaptation ou la réhabilitation de bâtiments d'habitation existants est autorisée ainsi que la création d'annexes liées et à proximité d'une habitation existante, à condition de ne pas gêner l'exploitation agricole et de respecter les règles suivantes :

- pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure à 50 m², sont autorisés :
 - l'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation des bâtiments existants,
 - l'extension dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension) et dans la limite d'une augmentation de 50% maximum de la surface de plancher initiale.
- les annexes d'une emprise au sol maximale de 50 m² (hors piscine)    condition d'être complémentaires à une habitation existante et de ne pas en être éloignées de plus de 30 mètres.
- les piscines à condition d'être complémentaires à une habitation existante.

Le changement de destination à vocation d'habitat pour les anciens bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

En zone Ah :

- pour les constructions existantes d'une emprise au sol supérieure à 50 m², sont autorisés :
 - l'aménagement, la transformation intérieure, la réhabilitation des bâtiments existants,
 - le changement de destination à usage d'habitat, des bâtiments fermés par 4 murs, dans la limite de 250 m² de surface de plancher par bâtiment,
 - l'extension dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension) et dans la limite d'une

augmentation de 100% maximum de la surface de plancher initiale.

- les annexes d'une emprise au sol maximale de 50 m² (hors piscine)    condition d'être complémentaires à une habitation existante
- les piscines à condition d'être complémentaires à une habitation existante
- les abris d'animaux
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

En zone A et Ah sont autorisés :

Dans tous secteurs humides de type étangs délimités au titre du L123-1-5 (7) Code de l'Urbanisme, tout affouillement et exhaussement du sol à condition qu'ils soient liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces étangs et conformes aux usages locaux. Comme le dispose le R421-23 (h) Code de l'Urbanisme, seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, les travaux ayant pour effet de modifier les secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 (7') Code de l'urbanisme.

Sont également autorisés les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 (7) C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmites, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sol

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE



1 Accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de g  ne ou de risque pour la circulation publique. Dans ce sens, un recul des portails de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile est imposé chaque fois que l'accès à la parcelle peut présenter une gêne ou un risque par rapport à la circulation publique.

De plus, les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres de large.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques, les voies à grande circulation.

2 Voirie :

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit

  tre raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain. Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4   lectricit  , téléphone et télédistribution :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



Les constructions doivent s'implanter en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes départementales et 5 mètres des autres voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives
- soit en limite séparative si la hauteur, mesurée en limite séparative n'excède pas 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées. Une implantation différente peut être admise pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur. L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions à usage d'habitation est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat est limitée à 7 mètres. La hauteur maximum des annexes est limitée à 3 mètres.

La hauteur des constructions à usage agricole est mesurée du sol naturel préexistant avant tous travaux jusqu'au sommet de la construction. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 15 mètres.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 Mouvements des sols :

Les exhaussements de sol ne doivent pas dépasser 1 mètre mesuré à partir du niveau du terrain naturel.

La pente des talus ne doit pas excéder 20%.

2 Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs,



   l'exclusion des tons vifs et du blanc pur.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Elles doivent être constituées de haies vives d'essence locale éventuellement doublées d'un simple grillage sur potelets métalliques.

Le grillage ou éléments occultant adaptés peuvent être fixés sur un muret plein d'une hauteur maximale de 0.60 mètre.

La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

3 Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions et les aménagements doivent respecter les continuités des façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements. La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

4 Façades et menuiseries :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les enduits de façade des constructions à usage d'habitation doivent être à grains fins. Les teintes vives et le blanc pur sont interdits.

Les menuiseries extérieures devront avoir des tons neutres ou traitées en bois apparent. La couleur blanche est interdite.

Pour les autres constructions :

Les enduits, les ouvertures, les menuiserie et les huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

5 Toiture :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %.

Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les forgets seront supérieurs ou égaux à 0,40 mètre en façade et 0.20 mètres en pignon, sauf le long des murs implantés en limite séparative.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes de teinte rouge ou rouge vieilli. Les matériaux ayant l'aspect de tuiles peuvent être posés sur des plaques prévues à cet effet. Dans ce cas, la sous-face apparente en débord doit être composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.

Pour les autres constructions :

Les matériaux de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 10%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures de piscines, ni aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

6 Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente



des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations.

Les plantations d'arbres et de haies devront être constituées des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le laurier-sauce);

Les haies devront être constituées de trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 30 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (mais pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le laurier-sauce).

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article 1130-1 du Code de l'Urbanisme (Espace Bois   Classé), il est impératif de :

- ne pas défricher dans le but de la mise en culture ou à destination d'une occupation du sol autre que du boisement naturel;
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation telle que de haies (seules des essences locales seront utilisées : pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce);

- ne pas réaliser des plantations de boisements non naturels telles que la populiculture et les résineux;
- maintenir des arbres sénescents,    cavités, morts sur pied et / ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public;
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle;
- limiter les surfaces en coupe rase;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage.

Dans les zones et secteurs humides identifiés au titre du 1123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme, Il est impératif de préserver les boisements présents et de :

- ne pas défricher dans le but de la mise en culture ou à destination d'une occupation du sol autre que du boisement naturel;
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation;
- ne pas réaliser des plantations de boisements non naturels telles que la populiculture et les résineux;
- maintenir des arbres sénescents,    cavités, morts sur pied et / ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public;
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle;
- limiter les surfaces en coupe rase;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage.

Dans les secteurs identifiés au titre du 1123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme concernant des haies et alignements d'arbres, il est impératif de :

- préserver, maintenir ou remplacer les haies et alignements d'arbres identifiés,
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation des haies et alignements d'arbres (seules des essences locales seront utilisées pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises



ni de laurier-sauce).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE A 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé



**TITRE V DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES**



RÈGLEMENT DES ZONES N

RAPPEL

Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble du projet dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone naturelle couvre les espaces à protéger pour sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

Une sous zone Nj à vocation d'espaces verts a été définie pour deux tènements du bourg. Elle a vocation à préserver des espaces verts au sein de l'enveloppe urbaine.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Zone N :

Sont soumis à des conditions particulières :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou

forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- dans tous secteurs humides de type étangs délimités au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme, tout affouillement et exhaussement du sol à condition qu'ils soient liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces étangs et conformes aux usages locaux. Comme le dispose le R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme, seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, les travaux ayant pour effet de modifier les secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme.

- les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 (7') C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement.

- les constructions et occupations du sol respectant les conditions définies à cet article 2 sont autorisées à condition de respecter la réglementation en vigueur concernant les oléoducs.

Zone Ni :

Sont soumis à des conditions particulières :

- Les aires de jeux.



SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres de large.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques, les pistes de défense de la forêt contre les incendies.

2 Voirie

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 Électricité, téléphone et télédistribution :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes départementales et 5 mètres des autres voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes peuvent être admises pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services



publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives
- soit en limite séparative si la hauteur, mesurée en limite séparative n'excède pas 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées. Une implantation différente peut être admise pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur. L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et ne pas perturber le moins possible.

Les buttes de terre supérieures à un mètre de hauteur sont interdites.

2 Toiture :

Les toitures doivent être composées de deux pans minimum, excepté pour les constructions et extensions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

3 Façade et menuiserie :

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit, ainsi que les imitations de matériaux.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits pour les façades.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries, le blanc étant autorisé.

4 Clôtures :

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures seront constituées d'un simple grillage éventuellement doublé d'une haie.

5 Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de



pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations d'arbres et de haies devront être constituées des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le laurier-sauce);

Les haies devront être constituées de trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 30 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (mais pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le laurier-sauce).

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article 1130-1 du Code de l'Urbanisme (Espace Bois   Classé), Il est impératif de :

- ne pas défricher dans le but de la mise en culture ou à destination d'une occupation du sol autre que du boisement naturel;
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation telle que de haies (seules des essences locales seront utilisées : pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce);

- ne pas réaliser des plantations de boisements non naturels telles que la populiculture et les résineux;
- maintenir des arbres sénescents,    cavités, morts sur pied et / ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public;
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle;
- limiter les surfaces en coupe rase;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage.

Dans les zones et secteurs humides identifiés au titre du 1123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme, il est impératif de préserver les boisements présents et de :

- ne pas défricher dans le but de la mise en culture ou à destination d'une occupation du sol autre que du boisement naturel;
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation;
- ne pas réaliser des plantations de boisements non naturels telles que la populiculture et les résineux;
- maintenir des arbres sénescents,    cavités, morts sur pied et / ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public;
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle;
- limiter les surfaces en coupe rase;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage.

Dans les secteurs identifiés au titre du 1123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme concernant des haies et alignements d'arbres, il est impératif de :

- préserver, maintenir ou remplacer les haies et alignements d'arbres identifiés,
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation des haies et alignements d'arbres (seules des essences locales seront utilisées : pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises



ni de laurier-sauce).

SECTION III – Possibilités maximales d'utilisation du sol

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE N 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé



RÈGLEMENT DES ZONES Nn

RAPPEL

Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble du projet dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone naturelle Nn couvre les espaces relevant du réseau Natura 2000.

L'objectif de cette zone est de préserver la diversité biologique et valoriser le patrimoine naturel de la commune. Cette valorisation intègre la présence d'activités agricoles et de quelques constructions à usage d'habitat.

La zone Nn permet de gérer la présence d'activités et d'habitants en zone Natura 2000, en cohérence avec la préservation de la qualité écologique de la Dombes.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Nn 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE Nn 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES    DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le

caractère naturel de la zone et / ou la qualité des paysages, et dans la mesure où leur implantation revêt d'un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc pas être envisagée dans un autre secteur.

- les constructions, installations et équipements nouveaux autour des seules exploitations agricoles existantes à la double condition d'être strictement nécessaire à l'exercice de l'activité agricole et en dehors de toutes zones humides quelles qu'elles soient.
- les aménagements, réhabilitations des constructions à usage d'habitation existantes,
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et à condition d'être en dehors de toutes zones humides quelles qu'elles soient.
- les annexes à l'habitation, dans la limite d'une emprise au sol totale maximum de 40 m² (annexes et piscine comprise) et à la double condition d'être réalisées à une distance inférieure à 10 mètres de la construction principale et d'être en dehors de tous secteurs humides quelles qu'ils soient.
- tout affouillement et exhaussement du sol à la double condition d'être strictement nécessaire à l'exercice de l'activité agricole et en dehors de toutes zones humides quelles qu'elles soient. S'ils répondent au R421-23 (f) du Code de l'urbanisme, ces affouillements et exhaussements seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements.
- dans tous secteurs humides de type étangs délimités au titre du



L123-1-5 (7') du Code de l'urbanisme, tout affouillement et exhaussement du sol à condition qu'ils soient liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces étangs et conformes aux usages locaux. Comme le dispose le R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme, seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, les travaux ayant pour effet de modifier les secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme.

- les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 (7') C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement.

- hors de tous secteurs humides, quelles qu'elles soient, les cheminements piétons, cyclables et équestres, à condition de ne pas être imperméabilisés ainsi que les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public à condition que leur localisation et leurs aspect ne perturbent pas l'avifaune des étangs (existante ou potentielle) dans sa reproduction et son alimentation.

- il est recommandé l'extensification des pratiques culturales en périphérie immédiate des étangs (couronne de 200 m) favorisant le maintien des prairies de pâture et de fauche tardive (mode d'occupation du sol le plus déterminant pour la richesse ornithologique des surfaces agricoles et naturelles ouvertes) et limitant les pratiques d'ensilage. Une telle mesure de gestion préconisée par le Docob des sites Natura 2000 peut être mise en œuvre dans le cadre d'un volontariat contractualisé à l'aide de l'outil Natura 2000 M.A.E.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE N   3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 Accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de g  ne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres de large.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques, les pistes de défense de la forêt contre les incendies.

2 Voirie :

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE N   4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et



adapté au terrain.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, Soit absorbées en totalité sur le tènement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales Sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4   lectricit  , téléphone et télédistribution :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de séparatives, télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

ARTICLE Nn 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE Nn 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les autres constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et 5 mètres des autres voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes peuvent être admises pour l'extension de

constructions existantes implantées avec un retrait inférieur.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Nn 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives
- soit en limite séparative si la hauteur, mesurée en limite séparative n'excède pas 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées. Une implantation différente peut être admise pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE Nn 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE Nn 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé

ARTICLE Nn 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux. Elle ne s'applique pas aux dépassements



ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

- 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation,
- 15 mètres au faîtage pour les bâtiments agricoles,
- 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les autres constructions.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE N   11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 Mouvements de sols :

Les exhaussements de sol ne doivent pas dépasser 1 mètre mesuré à partir du niveau du terrain naturel

La pente des talus ne doit pas excéder 20%.

2 Clôtures :

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures seront constituées d'un simple grillage éventuellement doublé d'une haie.

3 Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

Les constructions et les aménagements doivent respecter les continuités des façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements. La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux

sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

4 Façade et menuiserie :

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les enduits de façade des constructions à usage d'habitation doivent être à grains fins. Les teintes vives et le blanc pur sont interdits.

Les menuiseries extérieures devront avoir des tons neutres ou traitées en bois apparent. La couleur blanche est interdite.

Pour les autres constructions :

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

5 Toiture :

Pour les construction à usage d'habitation et leurs annexes :

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe et leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %.

Les toitures terrasses Sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison. Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les forêts seront supérieurs ou égaux à 0,40 mètre en façade et 0.20 mètres en pignon, sauf le long des murs implantés en limite séparative.

Les toitures doivent être couvertes de matériaux ayant l'aspect de tuiles creuses ou romanes de teinte rouge ou rouge vieilli. Les matériaux ayant l'aspect de tuiles peuvent être posés sur des plaques prévues à cet effet.

Dans ce cas, la sous-face apparente en débord doit être composée d'un



voligeage cloué sur les chevrons.

Pour les autres constructions :

Les matériaux de couverture doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 10%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures de piscines, ni aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

6 Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE N   12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE N   13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations d'arbres et de haies devront être constituées des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le laurier-sauce);

Les haies devront être constituées de trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 30 % par une

espèce) dont une espèce persistante au maximum (mais pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le laurier-sauce).

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme (Espace Boiss   Classé), il est impératif de :

- ne pas défricher dans le but de la mise en culture ou à destination d'une occupation du sol autre que du boisement naturel;
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation telle que de haies (seules des essences locales seront utilisées : pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises, ni de laurier-sauce);
- ne pas réaliser des plantations de boisements non naturels telles que la populiculture et les résineux;
- maintenir des arbres sénescents,    cavités, morts sur pied et / ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public;
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle;
- limiter les surfaces en coupe rase;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage.

Dans les zones et secteurs humides identifiés au titre du 1123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme, il est impératif de préserver les boisements présents et de :

- ne pas défricher dans le but de la mise en culture ou à destination d'une occupation du sol autre que du boisement naturel;
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation;
- ne pas réaliser des plantations de boisements non naturels telles que la populiculture et les résineux;
- maintenir des arbres sénescents,    cavités, morts sur pied et / ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du



public;

- laisser le boisement évoluer de façon naturelle;
- limiter les surfaces en coupe rase;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage.

Dans les secteurs identifiés au titre du 1123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme concernant des haies et alignements d'arbres, il est impératif de :

- préserver, maintenir ou remplacer les haies et alignements d'arbres identifiés
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation des haies et alignements d'arbres (seules des essences locales seront utilisées : pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE Nn 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE Nn 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Nn 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé



RÈGLEMENT DES ZONES NL

RAPPEL

Comme indiqué à l'article 6 des dispositions générales, le présent règlement s'oppose à l'application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble du projet dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division.

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone NL est une zone naturelle accueillant des activités de loisirs respectueuses de l'environnement. Deux sites sont concernés sur la commune d'Amberieux-en-Dombes.

La vocation de la zone NL est de permettre la valorisation de sites ou la pratique d'activités de plein air tout en préservant le caractère naturel de la zone.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES    DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et / ou la qualité des paysages.
- dans tous secteurs humides de type étangs délimités au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme, tout affouillement et

exhaussement du sol à condition qu'ils soient liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces étangs et conformes aux usages locaux. Comme le dispose le R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme, seront précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements, les travaux ayant pour effet de modifier les secteurs humides délimités au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme.

- les travaux qui contribuent à préserver toutes zones humides non délimitées comme secteurs humides au titre du L123-1-5 (7') C.U. mais définies par les articles L211-1 et R211-108 C.E. (I et IV) : mares, prairies humides, bois humides, bois rivulaires des ruisseaux et fossés, phragmitaies, jonchaies... ou qui sont destinés au réseau d'assainissement.

- hors de toutes zones humides, quelles qu'elles soient, les cheminements piétons, cyclables et équestres, à condition de ne pas être imperméabilisés ainsi que les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public à condition que leur localisation et leurs aspect ne perturbent pas l'avifaune des étangs (existante ou potentielle) dans sa reproduction et son alimentation.

- hors de toutes zones humides, quelles qu'elles soient, les aires de stationnement de taille limitée à condition de ne pas être imperméabilisées et que leur localisation et leur aspect ne perturbent pas l'avifaune des étangs (existante ou potentielle) dans sa reproduction et son alimentation.

- hors de toutes zones humides, quelles qu'elles soient, les aires



de jeux de plein air et de pique-nique ainsi que les petites constructions démontables dans la limite d'une emprise au sol totale maximum de 30 m² pour chacune des zones NL, à condition de ne pas être imperméabilisées et que leur localisation et leur aspect ne perturbent pas l'avifaune des étangs (existante ou potentielle) dans sa reproduction et son alimentation.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires

ARTICLE NL 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 Accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de g  ne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres de large.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques, les pistes de défense de la forêt contre les incendies.

2 Voirie :

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain. Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

2 Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence du réseau public d'assainissement, les constructions comporteront un système d'assainissement non collectif, conforme et adapté au terrain. Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.



Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4   lectricit  , téléphone et télédistribution :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

ARTICLE NL5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait de minimum 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et 5 mètres des autres voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes peuvent être admises pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE NL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait, à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives
- soit en limite séparative si la hauteur, mesurée en limite

séparative n'excède pas 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées. Une implantation différente peut être admise pour l'extension de constructions existantes implantées avec un retrait inférieur. L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE NL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE NL 9 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant avant tous travaux. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

ARTICLE NL11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous



leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les buttes de terre supérieures à un mètre de hauteur sont interdites.

2 Toiture :

Les couvertures doivent être de couleur rouge ou rouge vieilli, et peuvent être végétalisées.

3 Façade et menuiserie :

Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit, ainsi que les imitations de matériaux.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

4 Clôtures :

L'édification des clôtures le long des voies et emprises publiques est soumise à autorisation.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures seront constituées d'un simple grillage éventuellement doublé d'une haie.

5 Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de respecter la pente des toitures ou des façades.

Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations d'arbres et de haies devront être constituées des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le laurier-sauce).

Les haies devront être constituées de trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 30 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (mais pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., le laurier-cerise, le laurier-sauce).

Dans les secteurs identifiés au titre du L123-1-5 (7') du Code de l'Urbanisme, il est impératif de :

- préserver, maintenir ou remplacer les haies et alignements d'arbres identifiés,
- utiliser exclusivement les essences locales pour la plantation des haies et alignements d'arbres (seules des essences locales seront utilisées : pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE NL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)



Non réglementé

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE NL 15 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE NL 16 - CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé



ANNEXES



ANNEXE 1
LISTE DES ELEMENTS CONSTRUITS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Localisation	Extrait du zonage	Photo aérienne	Vue du bâtiment
Chemin des Vermots			

Les travaux de réhabilitation du bâtiment identifié devront respecter l'enveloppe bâtie originelle et la forme en L du bâtiment. Il ne sera pas réalisé de surélévation ou d'extension du bâtiment.

La création d'ouvertures sur les façades aveugles devra se faire en respectant un ordonnancement et un alignement régulier de celles-ci. Les ouvertures seront plus hautes que larges.

Cet élément peut aussi faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme